

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA
OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Aplikace vybraných přístupů při oceňování zemědělských pozemků
Application of Selected Valuation Approaches for Rural Land Valuation

Student: Alice Kolářková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2018

Zadání bakalářské práce

Student:

Alice Kolářková

Studijní program:

B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202R055 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Aplikace vybraných přístupů při oceňování zemědělských pozemků
Application of Selected Valuation Approaches for Rural Land Valuation

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Přístupy k oceňování zemědělské půdy
 3. Oceňování vybraných pozemků
 4. Interpretace výsledků a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: VŠE, 2009. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMIS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

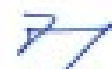
Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Datum zadání: 24.11.2015

Datum odevzdání: 11.05.2016


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 13.7.2018.....
Klavdina Alice

1. Úvod	5
2 Přístupy k oceňování zemědělské půdy	6
2.1 Legislativa	7
2.1.1 Zákon o oceňování majetku	7
2.1.2 Vyhláška o oceňování majetku	9
2.1.3 Další legislativní prameny	9
2.2 Pozemky	10
2.2.1 Zemědělský pozemek	11
2.2.2 Stavební pozemky	13
2.3.1 Katastr nemovitostí České republiky	14
2.3.2 Katastrální úřad	15
2.3.3 Katastrální území	17
2.4 Metody oceňování	17
2.4.1 Základní principy pro oceňování	18
2.4.2 Cenové mapy pozemků	21
2.4.3 Ceny zemědělských pozemků	22
2.4.4 Ceny zemědělských pozemků podle bonity	23
2.4.5 Stopceny zemědělských pozemků	24
2.4.6 Oceňování administrativní cenou	25
2.4.7 Porovnávací přístup	25
2.4.8 Výnosový přístup	27
3 Ocenění vybraných pozemků	28
3.1 Používání metod	28
3.1.1 Administrativní cena	29
3.1.2 Porovnávací metoda	29
3.1.3 Cenové mapy	31
3.1.4 Výnosový přístup	32
3.3 Oceňování v praxi	35
3.3.1 Oceňování §29	38
3.3.2 Výnosová metoda	39
3.3.3 Porovnávací metoda	42
4 Interpretace výsledků a zhodnocení	47

4.1 Cena podle vyhlášky.....	47
4.2 Cena podle výnosové hodnoty	48
4.3 Cena podle porovnávací hodnoty	49
4.3 Tržní hodnota	50
4. 4 Srovnání cen	50
4. 5 Doporučení	52
5 Závěr	56
Seznam použité literatury	57
Seznam zkratek.....	59
Seznam příloh	60

1. Úvod

Cílem mé práce je seznámení se s problematikou oceňování pozemků. Zaměřím se zejména na zemědělské pozemky, jaké pozemky zde patří a na to jakými způsoby se dané pozemky oceňují.

Ve druhé kapitole se seznámíme nejprve se základními pojmy jako je oceňování a majetek, jak se majetek dělí. Poté se zaměříme na legislativu, a jakými zákony, předpisy a vyhláškami se oceňování majetku řídí.

Další důležitou částí je seznámení se podrobněji s pojmem pozemky. Zaměříme se na dělení pozemků a rozebereme pojem zemědělský pozemek. Nakonec se u tohoto rozdělení pozemků podíváme ještě i na stavební pozemky a jaké mají souvislosti se zemědělským pozemkem.

Neméně důležitou částí bude seznámení se s katastrálním úřadem, jaké činnosti vykonává, a proč je důležitý. V této části bude i katastr nemovitostí a další pojmy související s katastrem.

Na závěr druhé kapitoly se zaměříme na metody oceňování teoreticky. Budeme se zde zabývat například administrativní, porovnávací a výnosovou metodou.

Ve třetí kapitole se nejprve seznámíme s tím, jakým způsobem se metody oceňování používají a co je k nim potřeba.

Na konci kapitoly si na několika pozemcích ukážeme, jakým způsobem se pozemek oceňuje. Výpočet ocenění zde bude proveden pomocí metody oceňování administrativní cenou, výnosovou a porovnávací metodou.

Ve čtvrté kapitole se pak už jen podíváme na analýzu vypočítaných hodnot a na zhodnocení pozemků. V této části také bude zhodnocení jednotlivých metod podle toho, jak se k dané problematice hodí.

2 Přístupy k oceňování zemědělské půdy

V této kapitole si nejdříve řekněme, co je to obecně oceňování. V poznámce pod čarou si zopakujeme pojem majetek¹. Dále se seznámíme se zákony, kterými se řídí a jaké druhy oceňování existují v dané oblasti.

Oceňování je činností, kdy je danému předmětu, souboru předmětů, práv a dalších, přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom potřeba rozlišovat pojmy cena a hodnota, které se v praxi zaměňují.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou a skutečně zaplacenou částku za službu nebo zboží. Tato částka může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, přisuzované jinou osobou.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Existuje celá řada hodnot, které podle definování, mohou dosahovat různých čísel, proto je důležité přesně definovat, která hodnota je zjišťovaná.²

1 Majetek je to, co fyzická nebo právnická osoba vlastní. Je to souhrn veškerých statků, se kterými vlastník může volně nakládat nebo s nimi i ručit. Majetek tvoří fyzické (hmotné) nebo duševní (nehmotné) statky vlastněné určitou konkrétní osobou, firmou nebo institucí, s nimiž může skutečný vlastník volně nakládat

Zde se budu zabývat majetkem dlouhodobým hmotným, který v sobě zahrnuje majetek nemovitý. Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. Majetek se dělí na dlouhodobý a oběžný. Dlouhodobý majetek se pak dělí na hmotný, nehmotný a finanční. Od roku 2014 je právní definice majetku pro všechny osoby, podnikatele i nepodnikatele, stanovena v § 495 občanského zákoníku, podle nějž je majetkem souhrn všeho, co dané osobě patří. Jde tedy o souhrn aktiv. Kdyby se k němu připočetly i dluhy dané osoby, šlo by už o jmění. Majetek je pak třeba chápat širěji, patří do něj všechny majetkové hodnoty, které jsou dané osobě přičitatelné. České právo dříve výslovnou definici majetku neobsahovalo.

2 BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. str.47

2.1 Legislativa

Oceňování se řídí a upravuje mnoha zákony a jejich vyhláškami, přičemž nejzákladnějším je zákon o oceňování majetku, občanský zákoník z roku 2012 a vyhláška o oceňování majetku.

2.1.1 Zákon o oceňování majetku

Tento zákon č.151/1997 Sb. pochází ze dne 17. června 1997 a jeho celý název je Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a též neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. V tomto zákoně se upravují způsoby oceňování majetku a služeb. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V zákoně se také upravují vztahy vůči stavbám. Stavby se člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více

ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje dle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Pokud vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

V další části zákona se upravují pozemky. Pro účely oceňování se pozemky člení na:

1. stavební pozemky,
2. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
3. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
4. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
5. jiné pozemky.

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na zastavěné a nezastavěné pozemky. Dále se zde upravuje oceňování zemědělského pozemku.

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území.

Dále se v zákoně řeší i oceňování lesního pozemku, oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků.³

2.1.2 Vyhláška o oceňování majetku

Tato vyhláška pochází z roku 2013 a její celý název je vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

K této vyhlášce poté patří i velké množství přidanych tabulek a příloh, kde najdeme jednotlivé podklady k výpočtu vzorců daných ve vyhlášce.⁴

2.1.3 Další legislativní prameny

Dalším pramenem k oceňování je vyhláška č. 419/2013 k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Vyhláška upravuje postup při určení směrné hodnoty u pozemku, stavby a jednotky.⁵

Významným pramenem je i zákon č. 344/1992 o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Tímto zákonem byl zřízen katastrální úřad, byla určena správa katastru a také byly určeny povinnosti jednotlivých subjektů.⁶

Důležitým pramenem k oceňování je zákon č. 183/2006 Sb. o územním

3 Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

4 Vyhláška č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku

5 Vyhláška č. 419/2013 Sb. zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí

6 Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí

plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování o území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.⁷

2.2 Pozemky

Půda je spolu s prací, kapitálem a podnikatelskou invencí považována za jeden ze základních výrobních faktorů.

Za nemovitost jsou podle právních norem považovány pozemky a stavby pevně spojené základem se zemí. Avšak na rozdíl od staveb není pozemek výsledkem lidské činnosti, a proto se zde nebavíme o nákladech výrobních, popř. reprodukčních, ale o nákladech vynaložených na jejich pořízení. Stavby se mohou postavit, odstranit, modernizovat či jinak upravovat. Oproti tomu pozemky musí pasivně snášet osud svého místa, tzn. může využívat poskytnutých se nových příležitostí či čelit nově vzniklým hrozbám, které jsou v souvislosti s vývojem území nebo okolí, přičemž tyto podněty přicházející z venku nelze přímo ovlivnit.

Pozemky jsou specifikovány svou jednoznačnou polohou a jsou tedy pravou podstatou toho, jak je nemovitost jedinečná. Stavby na pozemku mohou být různě duplikovány či případně zcela technickými prostředky přemístěny, nicméně poloha pozemku dává nemovitosti jejich hlavní typické vlastnosti, kterými je unikátnost, originalita a neopakovatelnost.

Pozemky mají také další zvláštnost, a to že jejich hranice vždy tvoří styčnou

čáru s pozemky sousedícími.⁸

Pozemky se na rozdíl od jiných věcí liší tím, že jsou na daném územním celku omezeny rozlohou. Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět, proto se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. Z daného monopolu se pak odvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu, a to absolutní nebo relativní.

Absolutní rentou je ta, kterou v daném regionu z titulu vlastnictví mají majitelé nejméně výhodných pozemků. Naopak u relativní renty se jedná o nadvýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších a výnosnějších.

Vzhledem k těmto skutečnostem by se zdálo, že oceňování výnosovou metodou je nejvýhodnější, s tím, jako by byly pronajaty. K této metodě však ve velkém počtu případů chybí podstatné informace, bez kterých ji nelze použít. Dále u stavebních pozemků se výnos musí počítat, z toho nejen jakou má pozemek polohu a rozlohu, ale i jaká stavba zde bude postavena či povolena jako nejlukrativnější.

Na druhou stranu jsou zde pozemky, u kterých by výnos vycházel záporný, a to jsou okrasné sady, parky, kostely nebo pozemky pod veřejnými budovami.

Cena pozemku se odvíjí od předpokládaného využití v budoucnosti. Lze zde předpokládat, že pozemek určený ke stavbě bude s blížícím se termínem stavby nabývat vyšší hodnoty. Dále na cenu pozemku mají vliv i inženýrské sítě, jelikož jsou zde značné náklady na jejich vybudování.⁹

2.2.1 Zemědělský pozemek

Je taková část povrchu země, která je využívána k výkonu zemědělství nebo pastevectví. Zemědělskou půdu tvoří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, zahrnující louky a pastviny.

Zbývající část je označována jako nezemědělská půda. Ta se člení na lesní

8 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.str. 13-16

9 BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. str.387

půdu, vodní plochy, zastavěné plochy a ostatní plochy (např. silnice, hřiště, chodníky, rokle, parky). V České republice se podíl zemědělské půdy pohybuje okolo 53,7 %.

Orná půda

Orná půda dosahuje zhruba 38 % z celkové rozlohy ČR. Orná půda je podle definice pozemek, na kterém se pravidelně pěstují zemědělské plodiny. Zemědělské půdy v Česku je pak 70,9 % (je to podíl orné půdy na rozloze zemědělské půdy). Tato hodnota má od roku 1990 spíš klesající trend, naopak se po vstupu ČR do EU na úkor orné půdy zvyšuje rozloha trvale travních porostů. Pouze po srovnání průměr orné půdy v EU je 60 %.

Trvalý travní porost

V rámci zemědělské půdy se uvádí trvalé travní porosty zahrnující louky a pastviny, které zabírají plochu 12,6 % z celkové rozlohy ČR. Je to pozemek porostlý travinami, z kterého hlavní výtěžek je seno nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván.¹⁰

Chmelnice

Chmelnice je zemědělsky obhospodařovaná půda, opatřena opěrným zařízením pro pěstování chmele a na které se pěstuje chmel. Plocha této zemědělsky obhospodařované půdy se stanoví v souladu s přímo použitelným předpisem Evropských společenství.¹¹

Zahrada

Zahradou je pozemek, na němž se trvale a většinou pěstuje zelenina, květiny

¹⁰ <http://www.pozemkyafarmy.cz/zemedelska-puda.html>

¹¹ <http://www.obcanskarealitniporadna.cz/chmelnice/>

a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, nebo pozemek je osázený ovocnými stromy nebo keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Na zahrady, sady, vinice, chmelnice a ostatní půdu, která je využívána podobně, připadají přibližně 3%.

Lesní pozemky

Pokud jde o využití nezemědělské půdy, zde mají největší zastoupení lesní pozemky (33,8%). Díky rozvoji urbanismu a s ním spjatým rozmachem infrastruktury je již 1,7 % rozlohy tvořeno zastavěnými plochami.

Poslední položkou jsou přibližně 2%, které tvoří vodní plochy.¹²

2.2.2 Stavební pozemky

Je to nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo která se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.¹³

Zastavěný pozemek

Zastavěný stavební pozemek je pozemek, který je evidován v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod

¹² <http://www.pozemkyafarmy.cz/zemedelska-puda.html>

¹³ [http://www.vyznam-slova.com/Stavební pozemek](http://www.vyznam-slova.com/Stavební_pozemek)

společným oplocením, které tvoří souvislý celek obytných a hospodářských budov.

Zastavěné území obce

Současně zastavěné území obce tvoří jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce. Při určování současně zastavěného území obce se vychází z údajů katastru nemovitostí. Hranici jednoho současně zastavěného území tvoří uzavřená obalová čára, zahrnující soubor:

- a) stavebních parcel (zastavěných ploch a nádvoří) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zřízeny (povoleny a kolaudovány),
- b) parcel zemědělských pozemků a vodních ploch, obklopených parcelami uvedenými pod písmenem a); parcely jiných zemědělských pozemků stejně jako lesních pozemků se do zastavěného území obce nezahrnují,
- c) parcel ostatních ploch; z nich dráhy, dálnice, silnice a ostatní komunikace jen v případě, že jsou obklopeny parcelami uvedenými pod písmeny a) a b).¹⁴

2.3 Katastr nemovitostí

V této části se budeme zabývat katastrem nemovitostí a jeho povinnostmi.

2.3.1 Katastr nemovitostí České republiky

Je to soubor údajů o nemovitostech v ČR zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je také evidence vlastnických a jiných věcných práv a práv k těmto nemovitostem stanovených zákonem.

Katastr nemovitostí je základním zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek,

14 <http://www.chciprojektdomu.cz/nastroje/14-stavebni-slovník>

pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.

Katastr je veden jako informační systém o území České republiky většinou počítačovými prostředky, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát také tvoří:

- Soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu (včetně jejího číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích).
- Soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem.

Údaje z tohoto systému se poskytují na pracovištích katastrálních úřadů ve formě veřejných listin, avšak k údajům vedeným ve formě počítačových souborů se dá dostat i dálkovým přístupem přes síť do centrální databáze aktualizované z podkladů průběžně dodávaných jednotlivými katastrálními pracovišti.¹⁵

2.3.2 Katastrální úřad

Je to správní úřad, který většinou vykonává státní správu katastru nemovitostí České republiky. Rozhoduje o vkladech a záznamech do něj, činí v něm poznámky, opravuje chyby apod. Dále také spravuje základní státní mapová díla, schvaluje změny hranic katastrálních území nebo změny místního názvosloví.

Působnost a organizace katastrálních úřadů je stanovena zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, a při své činnosti se řídí zejména katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb. a katastrální vyhláškou č. 357/2013 Sb.

Od roku 2004, kdy byly zrušeny katastrální úřady organizované podle jednotlivých okresů, je v každém kraji jen jeden katastrální úřad, který má několik

15 <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

katastrálních pracovišť, svých vnitřních organizačních jednotek.¹⁶

Činnosti druhu úřadu Katastrální úřady

- Doručuje vlastníkově a jinému oprávněnému oznámení o provedené opravě v katastru nemovitostí
- Obnovuje katastrální operát
- Opatřuje geometrický plán souhlasem s očíslováním parcel
- Opravuje chyby v katastru nemovitostí České republiky
- Poskytuje údaje ze sbírky listin katastru či pozemkové knihy
- Přijímá ohlášení vlastníků a jiných oprávněných o změnách údajů katastru týkajících se jejich nemovitosti
- Přijímá písemné návrhy na zahájení vkladového řízení do katastru nemovitostí České republiky
- Projednává přestupky na úseku katastru nemovitostí České republiky
- Provádí vklad do katastru
- Provádí výmaz poznámky v katastru nemovitostí České republiky
- Provádí záznam do katastru nemovitostí
- Reviduje soulad údajů katastru nemovitostí České republiky se skutečným stavem v terénu
- Rozhoduje o povolení vkladu
- Rozhoduje o zamítnutí vkladu
- Schvaluje změny hranic katastrálních území
- Schvaluje změny pomístního názvosloví a zabezpečuje činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví
- Ukládá pokuty za přestupky na úseku katastru
- Vydává rozhodnutí ve věci, kdy vlastník nebo jiný oprávněný nesouhlasí s provedenou opravou v katastru nemovitostí České republiky
- Vydává výpisy z katastru nemovitostí
- Vykonává správu základních státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním

16 <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>

- Vykonává správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového
- Vykonává státní správu katastru nemovitostí České republiky
- Zapisuje poznámku do katastru nemovitostí České republiky¹⁷

2.3.3 Katastrální území

Katastrální území je technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí. V katastru nemovitostí je katastrální území označeno šestimístním kódem jednotného statistického číselníku. Veškerá mapová i listinná dokumentace katastru nemovitostí je uspořádána v katastrálních operátech, které jsou založeny samostatně pro každé katastrální území.

Katastrální mapa

Je to státní mapové dílo velkého měřítka, jeho obsahem je polohopis a popis. Polohopis katastrální mapy obsahuje zobrazení hranic katastrálních území, hranic územních správních jednotek, státních hranic, hranic pozemků, obvodů budov a vodních děl evidovaných v katastru, další prvky polohopisu (mosty, tunely), hranice chráněných území a ochranných pásem a body polohového bodového pole.

Parcela je obraz pozemku, který je geometricky a polohově určen, zobrazen svislým průmětem hranic v katastrální mapě a označen parcelním číslem.¹⁸

2.4 Metody oceňování

Dříve než popíšeme jednotlivé typy oceňování, seznámíme se se základními principy, které také mají svůj vliv na celkovou hodnotu pozemku. Také si povíme o

¹⁷ <https://www.statnisprava.cz/rstsp/ciselniky.nsf/i/d0124>

¹⁸ <http://www.chciprojektdomu.cz/nastroje/14-stavebni-slovník>

cenových mapách, cenách zemědělských pozemků podle bonity a stopcenách zemědělských pozemků.

Pozemky z pohledu trhu

Při oceňování na tržních principech je důležité se na hodnotu dívat z pohledu trhu. Je třeba si uvědomit, že pozemky jsou velice specifickým zbožím, které se od jiného v mnoha ohledech podstatně liší, neboť:

- jsou základním výrobním faktorem,
- jsou nereprodukovatelné,
- neopotřebovávají se,
- mají nekonečnou životnost,
- jsou nepřemístitelné a
- jejich nabídka je konečná.¹⁹

2.4.1 Základní principy pro oceňování

Na trhu se setkáváme s různými zákonitostmi, principy a znaky, které ovlivňují tvorbu hodnoty. Jedná se především o tyto principy:

1. vliv očekávání a změn

Hodnota pozemků se mění nejčastěji v závislosti na tom, jaké je jejich předpokládané využití a jaký je možno podle toho očekávat prospěch spojený s jejich vlastnictvím či užíváním. Hodnota pozemků je významným způsobem závislá na časových horizontech a stupni vývoje, v nichž se toto očekávání odehrává. Z obecného pohledu má hodnota nevyužívané a neobsazené půdy na samém začátku latentní podobu a s narůstajícím lidským poznáním, že lze nějak využít, nabývá

19 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.str. 13

konkrétnějších rysů a v závislosti na významu daného účelu poměrně hodnota roste.

V každém případě je hodnota půdy závislá na schopnostech přijmutí určité užitečné funkce, znamenající její zhodnocení. Například zemědělská půda má relativně nízkou hodnotu, ale s úvahami a plány o možnostech rozvoje území roste a zvyšuje se podle toho, jak časově postupují dané správní řízení a přípravné práce. Pozemek takto může přejít ze segmentu nestavebních pozemků přes segment více či méně pro stavbu připravených do kategorie trhu zastavěných pozemků. Změna využití nestavebního pozemku na pozemek stavební bývá nejdramatičtější s výrazným skokovým efektem na hodnotu.

2. Nabídka a poptávka

Vzhledem k tomu, že se na trhu s pozemky setkáváme s velkou konkurencí, jedná se při nákupu pozemku hlavně o jeho polohu, která je jeho nejdůležitějším hodnotícím kritériem. Pozemky s nejlepší polohou jsou obsazeny nejdříve, pak se postupuje dál od centra výhody, až ke vzdálenějším a méně lukrativním pozemkům. To se projevuje tzv. gradačním efektem, kdy pozemky s nejbližší polohou k výhodě mají vyšší cenu než pozemky vzdálenější.

Tyto centra výhod jsou nejčastěji centra měst, kde je výhodnost spojována s jejich polohou a komerčními účely. Další velkou výhodou bývají pozice s dobrou dopravní situací. U obytné zástavby se za epicentrum výhody považuje dobrá „adresa“, zdravé životní prostředí či soukromí. Tyto výhody nejsou stálé a časem se jejich pozice mění podle životního stylu, uznávaných standardů nebo módy.

3. Nejvyšší a nejlepší využití

Zde je bezpodmínečně nutné přihlídnout k účelu ocenění a řídit se standardy jak mezinárodními, tak i evropskými. Podle těchto standardů je tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou je možno k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi kupujícím a prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění dostatečného marketingu, přičemž obě strany jednají informovaně, obezřetně a bez donucení.

4. Substituce

Jedná se o pravidlo spočívající v tom, že v podmínkách volného trhu poptávající nejsou ochotni zaplatit cenu vyšší, než je u kvalitativně i kvantitativně podobného pozemku, který by mohl být považován za jeho náhradu. Pokud lze tyto dva pozemky považovat za stejné, pak si poptávající vybere pozemek s cenou nižší.

5. Konformita

V neměnných podmínkách se ceny podobných pozemků se stejným určením v rámci jednotlivých lokalit časem ustalují a rozdíly se mezi nimi smazávají.

6. Omezení vlastnických práv

Na hodnotu pozemků mohou mít vliv různé typy omezení vlastnických práv, které souvisejí s možnostmi jeho optimálního využití. Mohou vyplývat z dlouhodobých pronájmů, z nejrůznějších typů závazků a věcných břemen, které mohou hodnotu více či méně snižovat.

7. Význam polohy

Hodnota pozemku je závislá na jeho poloze, proto by měl být preferován při odhadu hodnoty porovnávací přístup a v rámci něho poté některá z metod přímého porovnání. Polohu je nutno hodnotit podle možností získat k posuzovanému pozemku data a aktuální ceny podobných pozemků. Polohu je nutno analyzovat s ohledem na :

- umístění v obci,
- urbanistické vztahy k okolí,
- dopravní dostupnost a parkovací možnosti,
- konfiguraci terénu, tvar a jeho využití,
- možnost napojení na infrastrukturu a
- ostatní vlivy okolí.

Pokud informace chybí nebo pozemek přesahuje regionální či místní měřítko, je možno okruh k porovnání rozšířit a založit na širších geografických vztazích, ze

kterých jde jmenovat zejména:

- velikost obce,
- poloha ve státu a
- význam obce.²⁰

2.4.2 Cenové mapy pozemků

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož lze zjistit cenu pozemků. Tyto mapy jsou zpracovávány v různých stupních podrobností. K vytvoření cenové mapy je potřeba souhrn údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a pak zanesení do mapy. Pro účel těchto map je obec rozdělena do zón podle charakteru zástavby, a to na obytnou, komerční, občanskou vybavenost, parky, železnice nebo rekreace. Do mapy jsou zaneseny v každé zóně základní ceny, a pokud je objekt jiného charakteru, jsou zde k dispozici přepočítací koeficienty.

Cenovou mapu sestavují městské výbory znalců, kterým jsou informace zasílány notáři. Tyto informace jsou důvěrné. Zpracovávají se do map, které lze veřejně koupit. Aktualizace map se provádí každý rok nebo dva roky. S ohledem na to, že ne všechny smlouvy obsahují cenu pozemku oddělenou od ceny staveb, musí se postupovat v těchto případech pro zjištění ceny takto:

- odhad reprodukční ceny stavby snížen o opotřebení,
- odpočet od celkové ceny a
- cena pozemku.²¹

20 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2. str. 18-28

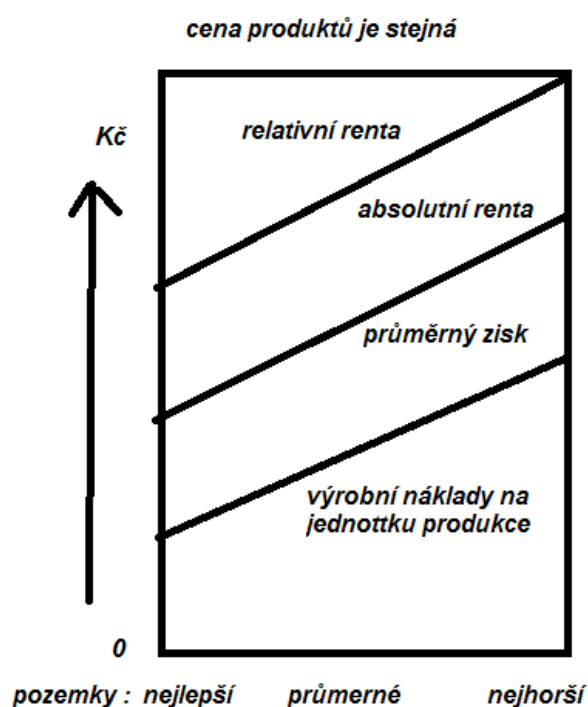
21 BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 413-414

2.4.3 Ceny zemědělských pozemků

U zemědělských pozemků se velmi výrazně projevuje diferenciální renta. K rentě viz obr. 2.1:

- v nejspodnější části jsou vyznačeny výrobní náklady, které jsou na jednotku produkce u nejlepších pozemků nejmenší a naopak u nejhorších největší, tyto náklady nese výrobce výrobků
- další částí je zisk, který rovněž patří výrobcí, pokud ho nemá, nevyplatí se mu hospodařit
- dále se zde nachází absolutní renta, což je zisk vlastníka nejhoršího pozemku z vlastnictví, kdy tuhle rentu dostávají všichni vlastníci pozemků
- vzhledem k tomu, že bez ohledu na výrobní podmínky všichni prodávají produkty za podobné ceny, mají vlastníci lepších pozemků možnost chtít vyšší nájemné, tedy diferenciální rentu.

Při takto podrobných znalostech o hospodaření na pozemku by bylo možné provést výnosové ocenění, ale toto je až na výjimky nespílitelné, proto se výnosový způsob nahrazuje jinými metodikami.



Obr.2.1 Absolutní a diferenciální pozemková renta

2.4.4 Ceny zemědělských pozemků podle bonity

Hodně časté je ocenění zemědělských pozemků srovnávací metodikou, kdy je základním srovnávacím parametrem bonita půdy. Nynější ceny byly stanoveny vyhláškou č. 316/1990 Sb. podle tzv. „Bonitovaných půdně ekologických jednotek“ označovaných zkratkou BPEJ. Využito bylo rozsáhlých výzkumných prací z předchozího období, kdy byly všechny zemědělské pozemky podrobně zařazeny do tříd BPEJ pro diferenciaci příspěvků zemědělským družstvům podle hospodářských podmínek.

Kód BPEJ je v ČR pětimístný a zahrnuje základní údaje o pozemku. BPEJ je definován na základě agronomicky zvláště významných charakteristik klimatu, půdy a konfigurace terénu. Konkrétní číslice značí:

1. číslice – příslušnost ke klimatickému regionu

2. a 3. číslice – příslušnost k hlavní půdní jednotce
4. číslice – kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám
5. číslice – kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu.

Pro zjištění ceny bylo zapotřebí získat výpis z katastru nemovitostí a snímek pozemkové mapy. Díky tomuto snímku se pak získal doklad o BPEJ, avšak ne každý pozemek se nachází v jednom BPEJ, některé pozemky se nachází ve více pásmech BPEJ. A na základě daného dokladu se poté provedlo ocenění.

2.4.5 Stopceny zemědělských pozemků

Problematika zjištění cen zemědělských pozemků k dřívějšímu datu byla aktuální v souvislosti s požadavky restituentů, kteří uplatňují podstatné podhodnocení cen pozemků při jejich dřívějších výkupy resp. vyvlastněních.

Jelikož k tomuto neexistuje žádná jiná metodika, než provést šetření. Postupuje se tímto způsobem:

- vyhledat kupní smlouvy za období, vzhledem k malému počtu smluv je vhodné se podívat i do okolních obcí,
- zjištění ceny pozemků, pokud je to možné; poznamenat si číslo pozemku, katastrální území, kulturu, výměru, a zda šlo o dobrovolný převod, výkup či vyvlastnění a za jakým účelem
- ve většině případů potřebné údaje chybí, a proto následuje nákladné a zdoluhavé šetření na zjištění chybějících údajů
- posledním krokem je ze zjištěných hodnot vytvořit přehledné tabulky a grafy.²²

22 BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. str.444-446

Nyní se podíváme na jednotlivé typy oceňování.

2.4.6 Oceňování administrativní cenou

Tento přístup vychází z administrativní ceny zjištěné podle cenového předpisu, tedy zákonu o oceňování majetku.

Oceňování podle oceňovacího předpisu se provádí například při zjištění ceny pro účely darování nemovitosti, pro účely vypořádání SJM, při dělení a vypořádání spoluvlastnictví, pro účely výpočtu daně z převodu nemovitosti, restituce, atd. ²³

2.4.7 Porovnávací přístup

Tento přístup se používá nejčastěji a jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam.

Porovnávání neboli komparace je analytický proces založený na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, podobné, měly by být i ostatní parametry podobné. Jelikož už ze své podstaty, že pozemky jsou jedinečné a neopakovatelné, porovnávání lze založit pouze na principu podobnosti či obdobě. Využití principu porovnávání pak spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, kterými se porovnávané subjekty od sebe odlišují.²⁴

Přímé porovnání

Tento analytický proces se také nazývá párová analýza. Tuto analýzu lze použít v případech, kdy se porovnávají alespoň dva podobné či obdobné pozemky,

23 <http://www.tomas-dolezal.cz/ocenovani-nemovitosti-podle-ocenovaciho-predpisu-cena-administrativni>

24 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2. str. 39

pozemek k ocenění a pozemek již oceněný, jehož cena byla již známá a zároveň byly již známy i podmínky, za kterých transakce proběhla. Tyto pozemky pak slouží jako vzorek a v závislosti na jejich počtu pak probíhá porovnání v párech.²⁵

Nepřímé porovnání

Na rozdíl od přímého porovnání probíhá zde proces mezi oceňovaným pozemkem a referenčním vzorkem.

Referenční vzorek si může zpracovatel ocenění vytvořit sám, pokud má ocenit několik vzájemně na sebe navazujících pozemků, rozdělených za účelem zástavby. Poté se přímým porovnáním odhadne porovnávací hodnota pozemku, který v rámci posuzovaných považuje za typický, a použije jej jako referenční s tím, že pomocí cenových úprav reaguje na odlišnosti.²⁶

Testování porovnáním

Za zvláštní způsob nepřímého porovnání jde považovat i testování. Je to proces, při kterém znalec své dílčí výsledky porovnává s obecnými úrovněmi cen, dosahovanými v příslušných segmentech trhu. Ověřuje, zda jeho odhad zapadá do pomyslné škály, v níž jsou dány ceny různých typů pozemků, a zda se jeho výsledky přibližně shodují s danými cenami, nebo jsou zde rozdíly, a pak zjišťuje proč tomu tak je.²⁷

25 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2. str. 44

26 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2. str. 54

27 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2. str.87

Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků

Tato metoda byla původně zavedena v SRN. Při zpracování cenových map pozemků se sestavují tzv. znalecké výbory i indexovou řadu pro srovnání s určitým obdobím, které je vzato jako základ. Poté indexová řada slouží k přepočtu ceny pozemku z jednoho období na druhé.²⁸

2.4.8 Výnosový přístup

Odhad hodnoty pozemků za aplikace výnosového přístupu je založen na anticipaci budoucího prospěchu, který lze od jejich vlastnictví očekávat. Základní princip je jednoduchý a vyplývá z kvalitativních a kvantitativních hodnocení užitku. Je zde pravidlo, že čím vyšší a kvalitnější prospěch potenciální poptávající od posuzovaného pozemku očekává, tím vyšší cenu je ochoten akceptovat.

Kvantitativní parametr je zde vyjádřen cenou, kvalita je zde jako délka, spolehlivost či stabilita. Oproti tomu čím vyšší a kvalitnější prospěch potenciální nabízející posuzovanému pozemku přikládá, tím vyšší je cena, za níž je ochoten se jej vzdát a prospěch z vlastnictví oželeť.

Tento přístup se zaměřuje hlavně na prospěch budoucí, s předpokladem, že se teprve odehraje a odhad má charakter prognózy budoucího děje. Tento děj nelze odhad se stoprocentní spolehlivostí. I přes tuto skutečnost je pro budoucího poptávajícího nejistým, nicméně motivujícím příslibem, který mu stojí za vynaložení peněz na koupi, a tím prodávajícímu kompenzoval ztracený prospěch.²⁹

Definice výnosové hodnoty je tedy, výnosová hodnota je součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů.

28 BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. str.404

29 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.str.92

3 Ocenění vybraných pozemků

Než se podíváme na jednotlivé používání metod, seznámíme se s rozdíly mezi administrativním a tržním oceňováním.

Administrativní oceňování je způsob oceňování, který je založen na přesně definovaných a předem určených postupech a krocích, které vyplývají ze zákona o oceňování majetku a zejména jeho prováděcí vyhlášky. Hlavním důvodem existence tohoto typu oceňování je zajištění rovnosti subjektů před zákonem z důvodu zajištění daňové spravedlnosti. Zákon je konstruován tak, aby nedocházelo ke dvojitému výkladu a aby nedocházelo k jeho zneužití.

Tržní oceňování je ve své podstatě systematický a tvůrčí proces, spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném zvážení všech vlivů, které na hodnotu věcí působí. Je to postup, který není nijak určen zákonem či pevně danými pravidly, je to výsledek kreativní činnosti individuálního přístupu odhadce. Výsledkem je tržní hodnota majetku, která by měla přesně odrážet situaci na trhu.

Neexistují předem daná pravidla a postupy pro tržní oceňování. Jejich volba závisí na odbornosti a vlastní zodpovědnosti odhadce. Ten provádí oceňování na základě souboru vědecky uznávaných metod. Výběr metody závisí pouze na odhadci. Toto oceňování se používá v problematice hypotéčního úvěrování, soudních řízení, prodeje majetku.

3.1 Používání metod

V této části kapitoly se seznámíme s tím, jak se metody používají. Seznámíme se se základními metodami jako je administrativní cena, výnosová metoda nebo porovnávací.

3.1.1 Administrativní cena

Nejdříve si musíme v katastru nemovitostí ověřit, zda je pozemek veden jako zemědělský. Poté zjišťujeme, jestli na pozemek nebylo vydáno územní rozhodnutí, není skutečně zastavěn stavbou nebo zda netvoří jednotný funkční celek se stavbou.

Zemědělský pozemek se nejdříve pokusíme ocenit podle BPEJ, pokud je, zjistíme číselný kód. Pokud není pozemek bonitován, oceňuje se cenou uvedenou ve vyhlášce č. 463/2007 Sb., která stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Hodnotu zjišťujeme podle příloh daných zákonem nebo na internetových stránkách.

Jestliže již máme základní cenu, upravíme ji o přírážky a srážky, a koeficientem prodejnosti. Takto upravenou cenu vynásobíme výměrou pozemku. Nakonec následnou cenu zaokrouhlíme na desetikoruny.³⁰

3.1.2 Porovnávací metoda

Tato metoda většinou probíhá ve třech fázích, jsou to přípravná, porovnávací a závěrečná.

V první fázi, neboli přípravné, se sbírají prodejní, nabídkové, dražební a jiné ceny pozemků, data charakterizující jejich kvantitativní a kvalitativní vlastnosti, a podmínky, za kterých jsou realizovány. Tyto data může odhadce získat, jak vlastním sběrem, tak i z cizích zdrojů, jako je externí databáze.

V druhé fázi se vybírají nejvíce podobné vzorky posuzovanému, a ty se použijí při komparaci jako vzorky.

Podle kvality a kvantity dat a počtů vzorků, která jsou k dispozici, se pak vybere způsob porovnání, a to buď přímé, nebo nepřímé. Další fází je výběr jednotky, s níž bude komparace prováděna. Ve většině případů se volí cena přepočtena na m² jejich plochy. Méně často je použita cena v Kč za pozemek jako celek.

Následujícím krokem je vyhledání všech podstatných diferencí mezi vzorkem

30 Vyhláška č. 3/2008 Sb. oceňovací vyhláška

a oceňovaným pozemkem. Toto se provádí procházením a porovnáváním všech tzv. prvků porovnání, v nichž se nacházejí podstatné rozdíly. Dle shledaných odlišností, posbíraných z předchozího kroku, se poté zvolí vhodný typ porovnávací analýzy.

Vlastní porovnání je obvykle výhodné provádět do tabulky, která umožňuje lepší přehlednost a kontrolu celého postupu.

V závislosti na počtu vzorků a použitých technikách mohou být výsledky rozdílné nebo mít podobu širokého cenového pásma, proto se v závěrečné fázi analyzují do vzájemných relací, jsou následně vyhodnoceny a popřípadě integrovány do výsledku jediného.³¹

Přímé porovnání

Jednou z nejdůležitějších věcí při přímém porovnání je výběr vhodných vzorků, aby byly co nejpodobnější v geografických vztazích a měly co nejbližší polohu. Tento krok většinou nebývá tak těžké splnit u běžných pozemků, komplikace nastávají u pozemků, které jsou něčím výjimečné.

Volba počtu vzorků je většinou závislá na tom, kolik vhodných vzorků odhadce či znalec nalezne. V případě kvantitativní analýzy jsou postačující tři vzorky. U kvalitativní analýzy by mělo být vzorků více, a to alespoň pět.

Jednotkou porovnávání se používá Kč/m² plochy. Jako u prakticky jediné metody lze použít i jednotku Kč/ks, ale to pouze za podmínky podobného rozsahu ploch.

Kvůli přehlednosti se obvykle používají tabulky, jejichž podoba bývá zvolena v závislosti na konkrétním případě a použitých datech.³²

31 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2. str.39-42

32 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2. str.44-45

Nepřímé porovnání

Prvním krokem je získání dostatečně velkého souboru pozemků, které disponují obdobnými vlastnostmi jako oceňovaný. Ceny jednotlivých pozemků vydělíme výměrou, abychom dostali jednotkovou tržní cenu. Poté si stanovíme jednotlivé parametry průměrného pozemku, kdy koeficient se u parametru rovná 1.

Dále se přiřadí příslušné koeficienty odlišnosti jednotlivým pozemkům a vynásobením získáváme index odlišnosti. Podílem jednotkové tržní ceny srovnávaného objektu s koeficientem odlišnosti získáme jeho standardní tržní jednotkovou cenu srovnávacího objektu.

Posledními kroky ke zjištění celkové hodnoty je určit koeficienty odlišnosti oceňovaného a poté i indexu odlišnosti. Vynásobením indexu s cenou zjištěnou za jednotku ze vzorku získáme upravenou jednotkovou cenu. Celkovou hodnotu zjistíme vynásobením s výměrou.

.

3.1.3 Cenové mapy

Pro účely tržního oceňování by se měly tyto ceny chápat jako orientační. Znalec by měl proto k údajům z cenových map přistupovat opatrně. Existuje tu několik důvodů, a to zejména:

- sklon k setrvačnosti a zastarávání dat,
- problematická extrakce ceny pozemku z celkové mapy nemovitosti
- riziko zkreslení cen v důsledku odlišných podmínek transakce.

I přes uvedené nedostatky, ale nelze cenové mapy ztracovat, protože znamenají značný pokrok a posun na poli oceňování. Uvedené problémy zde mají upozorňovat na jejich úskalí. Cenové mapy jsou dobrým pomocníkem hlavně u určování dolní meze možného cenového pásma.

Výpočet ceny probíhá způsobem, že se pozemek ocení násobkem výměry

pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec.³³

3.1.4 Výnosový přístup

V rámci výnosových metod oceňování majetku rozlišujeme několik technik, a to podle doby příjmu, který je zaručen z pronájmu dané věci. Jsou jimi:

1. Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem (věčná renta)
2. Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem (dočasná renta)
3. Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků

U každé z metod se výpočet provádí zpětně k danému roku. Výnosová hodnota vychází ze součtu všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pozemku.

Do ročních příjmů se počítá prodej roční produkce, dotace ze státního rozpočtu, nezemědělské příjmy a další. Mezi roční výdaje řadíme náklady na pokos trávy, daň z nemovitosti, nájem pozemku, administrativní platby, dopravní náklady a další.

Výpočet čistých výnosů se vypočítá jako suma příjmů minus suma výdajů. Matematickým zápisem je to:

$$\text{ČV} = \Sigma P - \Sigma V$$

Kde ČV znamenají čisté výnosy, ΣP znamená suma příjmů a ΣV suma výdajů.

Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem je založen na předpokladu, že majitel věci bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po

33 ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2. str.62-67

nekonečně dlouhou dobu. Tento výnos se nazývá věčná renta.

Základní princip je dán matematickým zápisem:

$$VH = \check{C}V/i$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra setinná.

Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem je založen na předpokladu, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určité době. Po uplynutí této doby může věc zaniknout (například v důsledku totálního opotřebení) nebo ji majitel prodá. Za již zmiňovaných předpokladů lze provést výpočet výnosové hodnoty v případě zániku věci po určité době následovně:

$$VH = \check{C}V * [(1-1/(1+i)^n)/i]$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra setinná a n je zbývající doba životnosti.

Výpočet výnosové hodnoty v případě, že majitel věc hodlá prodat po určité době je následující:

$$VH = \check{C}V * [(1-1/(1+i)^n)/i] + R/(1+i)^n$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra setinná a n je zbývající doba životnosti staveb a R je předpokládaná prodejní cena věci v roce n .

Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků je modifikací výpočtu podle předcházejících dvou metod. Ovšem místo výnosů a nákladů se za základ pro výpočet výnosové hodnoty použijí příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období. Po uplynutí období je předpokládán prodej. Minimální délka období je doporučena na 8 –12 let. Výpočet pak lze zapsat matematicky následovně:

$$VH = [\sum(\check{C}T_t/(1+i)^{t-1})] + Z_{cn}$$

Kde $\check{C}T$ je čistý peněžní tok v roce t , i je úroková míra setinná, n je počet

období ve kterých je čistý peněžní tok a následný prodej realizován, ZC je zůstatková cena za kterou je věc prodána v roce n.

Dotace

V souvislosti s výnosy u výnosové metody se zde setkáváme s dotacemi³⁴. V zemědělství existuje několik možností, jak získat peníze v této oblasti. Některé dotace jsou určené pro zemědělce, ale jsou zde dotace poskytované i nezemědělcům.

Jedním z evropských dotačních programů je program rozvoje venkova, který vždy probíhá v několikaletých obdobích. Momentálně probíhá 6letý program od roku 2014 do roku 2020. V průběhu této doby jsou vyhlašovány různé výzvy, do kterých se mohou zapojovat zemědělci z celé České republiky. Výzvy se liší nejen oblastí působení, ale i lokalitou či konkrétním zaměřením.

Další možností jsou dotace ve formě přímých plateb. Tyto dotace jsou největším procentem využívaných financí v zemědělství. Tyto platby se dělí do několika typů dotací.

Jednotná platba na plochu je dotace určena pro zemědělce, kteří obhospodařují minimálně 1 ha zemědělské půdy. V dotaci jsou jasně zmíněny zemědělské kultury, pokud ale nemáte hektar pole s plážovým pískem, máte šanci právě tuto dotaci získat.

Platba pro mladé zemědělce jedná se o platbu pro začínající zemědělce. Cílem této podpory je usnadnit založení zemědělského podniku.

Greening je platba pro zemědělce, kteří využívají zemědělské postupy se zaměřením na oblasti klimatu. Jako základní postupy byly vymezeny: diverzifikace plodin, zachování úrovně trvalých travních porostů a zřizování ploch v ekologickém

34 Dotace je poskytnutí finančních prostředků ze strany státu, územněsprávního celku (kraje, obce nebo městské části) nějakému subjektu, která má za cíl snížit cenu fyzického objektu nebo služby, které jsou ve veřejném zájmu.

zájmu.

Přímo a výhradně z národních zdrojů jsou poskytovány finanční dotace na celou řadu zemědělských aktivit. Tyto dotace spravuje a vyhlašuje Státní zemědělský intervenční fond. Jedná se spíše o dotace v investiční a provozní oblasti. Například výhodné úvěry na nákup zemědělské půdy.

3.3 Oceňování v praxi

Vybrané pozemky se nachází v katastrálním území obce Zašová, proto se nejprve seznámíme s obcí a katastrálním územím, na kterém leží.

Obec Zašová leží na východní Moravě, ve Zlínském kraji, mezi městy Valašské Meziříčí a Rožnovem pod Radhoštěm. Rozkládá se na dvou katastrálních územích - Zašová a Veselá. Mezi oběma částmi v tzv. Rožnovské brázdě protéká řeka Bečva a vede železniční trať se souběžnou silnicí 1/35. Zašová leží na jižním svahu Veřovických vrchů, Veselá na severní straně Lhot. Obec je součástí Moravskoslezských Beskyd. Nejvyšší horou obce je Huštýn s 749m.

Oběma katastry protékají potoky pojmenované Zašovský a Veselský a ústí do řeky Bečvy. Kolem těchto potoků se nachází zástavba intravilánu obce. V okrajových částech obce na tzv. „pasekách“ jsou roztroušeny samostatné rodinné domky a zemědělské usedlosti. Severní část katastru Zašové leží v CHKO Beskydy. Na téměř polovině území celé obce (46,5%) se nachází lesy s bohatou faunou i flórou.

Pozemky č. 1 a č. 3 jsou ve vlastnictví manželů s podílem jedna polovina pro každého z nich a na všech uvedených pozemcích se nalézá způsob ochrany zemědělský půdní fond.

Pozemky se nalézají v blízkosti pozemní komunikace, ale jsou zatím bez možnosti připojení se na obecní vodovod, kanalizaci či plyn. Tato situace ale není nastálo, jelikož se v loňském roce prováděl průzkum, kdo by ve zmíněné lokalitě měl zájem o obecní vodovod. Možnost zavedení plynu zde zatím nebylo nijak projednáváno. Pozemky mají přístup k elektrické energii.

Tyto pozemky spadají do šestého klimatického regionu bonitované půdně

ekologické jednotky, který zahrnuje Moravskou bránu, Ostravskou pánev, část Podbeskydské pahorkatiny a malou část frýdlantského výběžku.

Pozemek č. 2 je ve vlastnictví bez podílu a na pozemku se nalézá způsob ochrany zemědělský půdní fond.

K pozemku vede cesta ve vlastnictví majitelů okolních pozemků, avšak není nijak zpevněna. Pozemní zpevněná komunikace se nalézá v blízkosti, ale s pozemkem nesousedí.

Pozemek spadá do sedmého klimatického regionu, který je z klimatických regionů plošně nejrozšířenější. Zaujímá všechny vyšší části pahorkatin. Patří sem Tachovská brázda, Chodská pahorkatina, části Středočeské pahorkatiny, Brdská vrchovina, největší část Českomoravské vrchoviny, Dražanská vrchovina, Vizovická vrchovina, Nízký Jeseník, Žulovská pahorkatina, Podkrkonošská pahorkatina atd. Části tohoto klimatického regionu v severovýchodní Moravě nejsou zejména srážkově sjednocené jako části ostatní (značně vyšší humidita), nebylo však nutno tento region dělit, protože tyto oblasti se liší rovněž svým geologickým substrátem a nemohou být tudíž ve stejné bonitované půdně ekologické jednotce.

Pozemek č. 1 :

První pozemek je trvalý travní porost s rozlohou 8827m². Pozemek je nyní v nájmu u družstva Valašské ZOD nalézající se v obci. Družstvo se o pozemek stará a obhospodařuje ho. Pozemek je trvale zatravněn, půda je pravidelně hnojena a tráva z něj odvážena pro potřeby družstva. Pozemek sousedí s domy, tak i pozemky, které jsou také v nájmu družstva. Bonitace pozemku je 62754.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 6.27.54 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 3.67 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 23. Jedná se o produkčně málo významné půdy.

Jedná se o půdu se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité. Sklonitost je střední a pozemek je orientována na sever.

Pozemek č. 2:

Druhý pozemek je veden jako trvalý travní porost s výměrou 2590m². Pozemek se nachází v blízkosti dalších trvalých lesních porostů a lesů. Pozemek je nyní trvale zatravněn a je v pronájmu Valašského ZOD. Tato organizace používá pozemek jako tzv. pastvinu, trvalý travní porost určený pro pastvu mladých jalovic. Tímto způsobem je pozemek také pravidelně hnojen a spásán. Bonitace pozemku je 76811.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 7.68.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. Je 1.33 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 15. Jedná se o málo produkční půdy.

Jedná se o půdu s velmi nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující především jíly s vysokou bobtnavostí, půdy s trvale vysokou hladinou podzemní vody, půdy s vrstvou jílu na povrchu nebo těsně pod ním a mělké půdy nad téměř nepropustným podložím. Sklon je zde mírný a orientace nelze určit.

Pozemek č. 3:

Třetím pozemkem je orná půda s výměrou 6397 m². Pozemek je v nájmu u Valašské ZOD, které se o něj stará a pěstuje na něm různé plodiny. V minulých letech například kukuřici, obilí a podobné plodiny. Pozemek se nachází spíše ke kraji obce a v okolí se nacházejí jak rodinné domy, tak i pozemky s podobným účelem.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 6.48.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského

půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 4.97 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 33. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

Jedná se o půdu s nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy s málo propustnou vrstvou v půdním profilu a půdy jílovitohlinité až jílovité. Sklon pozemku je mírný s všemožnou expozicí.

3.3.1 Oceňování §29

Jako první budu pozemky oceňovat pomocí §29 z vyhlášky č. 3/2008.

Nejdříve si najdeme buď ve vyhlášce, nebo na internetových stránkách cenu podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. V této vyhlášce lze částky nalézt v příloze č. 22.

Dalším krokem je upravit zdůvodněnými přírážkami a srážkami základní cenu a poté vynásobit koeficientem prodejnosti. Ve vyhlášce přílohy č. 23 nalezneme přírážky a srážky a koeficient K_p v příloze č. 39. Cena zjištěná činí nejméně 1 Kč/m².

V mém případě se pozemky nacházejí v obci s 3000 obyvateli, což znamená, že budu mít přírážku 40% a nachází se v blízkosti zastavěné plochy, takže srážky nebudou žádné. Koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle § 29 je roven 1,00.

Výpočet jednotlivých administrativních cen vidíme v tabulce Tab.:3.1.

Pozemek	č. 1	č. 2	č. 3
Cena BPEJ	3,67	1,33	4,97
Výměra pozemku	8 827	2 590	6 397
Přírážky -P	0,4	0,4	0,4

Srážky -S	0	0	0
Koeficient - K ($K = 1 + P - S$)	1,4	1,4	1,4
Koeficient prodejnosti- Kp	1	1	1
Upravená cena za m ² - UC ($UC = \text{cena BPEJ} * Kp$)	5,138	1,862	6,958
Výsledná cena - VC ($VC = UC * \text{výměra}$)	45 353,13	4 822,58	44 510,326
Cena po zaokrouhlení v Kč	45 350	4 820	44 510

Tab.:3.1 Výpočet administrativních cen

3.3.2 Výnosová metoda

Jako příklad druhého ocenění jsem zvolila tržní ocenění. U tržního ocenění se díváme na to, jaké mají pozemky příjmy a výdaje. Poté co máme jednotlivé příjmy a výdaje spočítané vypočítáme i výnosovou hodnotu.

Výnosovou hodnotu spočítáme z čistých ročních výnosů vydělených mírou kapitalizace.

Míra kapitalizace je vyjádřením poměru mezi čistým výnosem a její současnou hodnotou. Pro mé účely budu používat míru kapitalizace 2 %.

Příjmy u prvního pozemku:

1. prodej zemědělské produkce – na tomto pozemku majitel nehopodaří, je v pronájmu, proto je příjem 0
2. dotace – majitel na pozemek žádné dotace nepobírá

3. nájemné – pozemek je v nájmu VZOD, kdy družstvo poskytuje roční nájemné ve výši 1 700 Kč/ha. Výměra pozemku je 0,8827 ha. Nájemné tedy vychází na 1 500 Kč.

4. Příjmy celkem jsou 1 500 Kč za rok

Výdaje u prvního pozemku:

5. náklady na pokos trávy – pozemek je pronajat, proto jsou náklady 0

6. daň z nemovitosti – 158 Kč

7. nájem pozemku – pozemek není pronajat 0

8. administrativní platby – 0

9. dopravní náklady – 0

10. náklady celkem jsou 158 Kč

čisté roční výnosy z tohoto pozemku jsou ve výši 1 342 Kč.

Výpočet výnosové hodnoty je $1\,342 / 0,02$

Výnosová hodnota ve formě věčné renty je 67 100 Kč.

Příjmy u druhého pozemku:

1. prodej zemědělské produkce – na tomto pozemku majitel ne hospodář za účelem zisku, příjem je 0

2. dotace – majitel na pozemek žádné dotace nepobírá

3. nájemné – pozemek je v nájmu VZOD, kdy družstvo poskytuje roční nájemné ve výši 1 700 Kč/ha. Výměra pozemku je 0,259 ha. Nájemné tedy vychází na 440 Kč.

4. Příjmy celkem jsou 440 Kč za rok

Výdaje u druhého pozemku:

5. náklady na pokos trávy – pozemek je pronajat, proto jsou náklady 0

6. daň z nemovitosti – 47 Kč

7. nájem pozemku – pozemek není pronajat 0
8. administrativní platby – 0
9. dopravní náklady – 0
10. náklady celkem jsou 47 Kč

Čistý roční výnos je tedy záporný ve výši 393 Kč

Výpočet výnosové hodnoty je $393 / 0,02$

Výnosová hodnota ve formě věčné renty je 19 650 Kč.

Příjmy u třetího pozemku:

1. prodej zemědělské produkce – na tomto pozemku majitel ne hospodář, je v pronájmu, proto je příjem 0
2. dotace – majitel na pozemek žádné dotace nepobírá
3. nájemné – pozemek je v nájmu VZOD, kdy družstvo poskytuje roční nájemné ve výši 1 700 Kč/ha. Výměra pozemku je 0,6397 ha. Nájemné tedy vychází na 1 088 Kč.
4. Příjmy celkem jsou 1 088 Kč za rok

Výdaje u třetího pozemku:

5. náklady na pokos trávy – pozemek je pronajat, proto jsou náklady 0
6. daň z nemovitosti – 343 Kč
7. nájem pozemku – pozemek není pronajat 0
8. administrativní platby – 0
9. dopravní náklady – 0
10. náklady celkem jsou 343 Kč

Čisté roční výnosy jsou na pozemku ve výši 745 Kč.

Výpočet výnosové hodnoty je $745 / 0,02$

Výnosová hodnota ve formě věčné renty je 37 250 Kč.

Výnosovou hodnotu si také spočítáme jako dočasnou rentu na dobu 10 let.

Pozemek č. 1: $1342 * ((1 - 1/1(1+0,02)/10)/0,02) = 60\,522$ Kč

Pozemek č. 2: $393 * ((1 - 1/1(1+0,02)/10)/0,02) = 17\,724$ Kč

Pozemek č. 3: $745 * ((1 - 1/1(1+0,02)/10)/0,02) = 33\,598$ Kč

3.3.3 Porovnávací metoda

V této části se zaměříme na porovnávací metodu. Jako první si musíme sestavit databázi pozemků s podobnými vlastnostmi. Dalším krokem bude určení koeficientů rozdílnosti a z něj pak index odlišnosti, který je potřeba k dalšímu výpočtu.

Pozemky nalezené do vytvářené databáze pocházejí z internetových stránek www.domybytypozemky.cz.

Pozemek A se nachází v katastrálním území Kelč - Staré Město. Pozemek s ornou půdou má výměru 4000 m². Pozemek se nachází na jihovýchodě obce ve směru na Police. Pozemek je rovinatý a přístupný z polní cesty.

Pozemek B nachází v katastrálním území Rožnov pod Radhoštěm. Jedná se o mírně svažitou celozatravněnou parcelu obdélníkového tvaru o ploše 4650m² nacházející se na jižním svahu směrem na Ostravu. Příjezd po obecní celoročně udržované komunikaci, Elektřina v dosahu.

Pozemek C je svažitý pozemek v obci Mikulůvka, o celkové výměře 11 664 m. Vzdálenost do měst je 9 km Valašské Meziříčí a 13 km Vsetín. V KN je pozemek vedený jako orná půda

V tabulce Tab.: 3.2 vidíme základní informace o pozemcích pro další výpočty příkladu.

pozemek	lokalita	Výměra m ²	Cena Kč	Cena po korekci (0,85)
A	Kelč	4 000	400 000	340 000
B	Rožnov pod Radhoštěm	4 650	640 000	544 000
C	Mikulůvka	11 664	291 600	247 860
č. 1	Zašová	8827	-	
č. 2	Zašová	2590	-	
č. 3	Zašová	6397	-	

Tab.:3.2 Databáze pozemků

Než si vypočítáme porovnávací metodu přímou, spočítáme si metodu porovnávací srovnáním.

Metoda srovnání se vypočítá jako součet cen po korekci vydělených počtem.

Matematicky lze vyjádřit jako:

$$PHS = \Sigma \text{ cen po korekci} / \text{počet}$$

Kde PHS znamená porovnávací metoda srovnáním.

$$(340\,000 + 544\,000 + 247\,860) / 3 = 377\,287 \text{ Kč}$$

Koeficienty: K1 - výměra za každých 2 000 m² změna o 0,1

K2 - lokalita

K3 - dostupnost

$$\text{Index} = K1 \cdot K2 \cdot K3$$

$$\text{Cena upravena indexem} = \text{cena po korekci} / \text{Index}$$

$$\text{suma cen} = \text{součet cen upravených indexem}$$

$$\text{celková cena} = \text{suma cen} / \text{počet}$$

V Tab.:3.3, 3.4 a 3.5 vidíme hodnoty jednotlivých koeficientů a to, jak ovlivnily u daných porovnávaných pozemků jejich ceny. Pod tabulkami poté vidíme, jak pokračoval výpočet ceny tímto způsobem.

pozemek	č. 1	A	B	C
výměra	1	0,8	0,8	1,2
lokalita	1	1	1,1	1
dostupnost	1	1	1	0,9
index	-	0,8	0,88	1,08
Cena upravena indexem		425 000	618 182	229 500

Tab.:3.3 Koeficient a výpočet k pozemku č. 1

$$\text{suma cen: } 425\,000 + 618\,182 + 229\,500 = 1\,272\,682$$

$$\text{celková cena: } 1\,272\,682/3 = 424\,227$$

pozemek	č. 2	A	B	C
výměra	1	1,1	1,1	1,4
lokalita	1	1	1,1	1
dostupnost	1	1	1	0,9
index	-	1,1	1,21	1,26

Cena upravena indexem		309 091	449 587	196 714
-----------------------	--	---------	---------	---------

Tab.:3.4 Koeficient a výpočet k pozemku č. 2

suma cen: $309\,091 + 449\,587 + 196\,714 = 955\,392$

celková cena: $955\,392/3 = 318\,464$

pozemek	č. 1	A	B	C
výměra	1	0,9	0,9	1,3
lokalita	1	1	1,1	1
dostupnost	1	1	1	0,9
index	-	0,9	0,99	1,17
Cena upravena indexem		377 778	549 495	211 846

Tab.:3.5 Koeficient a výpočet k pozemku č. 3

suma cen: $377\,778 + 549\,495 + 211\,846 = 1\,139\,119$

celková cena: $1\,139\,119/3 = 379\,706$

Z výsledků získaných v předchozí části nyní vytvoříme cenu tržní. Tržní cena je cena, kterou lze v daný čas a na daném místě koupit či prodat.

U pozemku č. 1 jsme dostali tyto výsledky:

Výnosová hodnota pomocí věčné renty = 67 100 Kč

Výnosová hodnota pomocí dočasné renty = 60 522 Kč

Porovnávací hodnota přímá = 424 227 Kč

Porovnávací hodnota srovnávací = 377 287 Kč

Nyní tyto hodnoty sečteme a vydělíme počtem.

$$(67\,100 + 60\,522 + 424\,227 + 377\,287) / 4 = 929\,136 / 4 = 232\,284 \text{ Kč}$$

U pozemku č. 2 jsme dostali tyto výsledky:

Výnosová hodnota pomocí věčné renty = 19 650 Kč

Výnosová hodnota pomocí dočasné renty = 17 724 Kč

Porovnávací hodnota přímá = 318 464 Kč

Porovnávací hodnota srovnávací = 377 287 Kč

Nyní tyto hodnoty sečteme a vydělíme počtem.

$$(19\,650 + 17\,724 + 318\,464 + 377\,287) / 4 = 733\,125 / 4 = 183\,218 \text{ Kč}$$

U pozemku č. 3 jsme dostali tyto výsledky:

Výnosová hodnota pomocí věčné renty = 37 250 Kč

Výnosová hodnota pomocí dočasné renty = 33 598 Kč

Porovnávací hodnota přímá = 379 706 Kč

Porovnávací hodnota srovnávací = 377 287 Kč

Nyní tyto hodnoty sečteme a vydělíme počtem.

$$(37\,250 + 33\,598 + 379\,706 + 377\,287) / 4 = 827\,841 / 4 = 206\,960 \text{ Kč}$$

4 Interpretace výsledků a zhodnocení

V předchozí kapitole jsme se dozvěděli ceny některých ukázkových zemědělských pozemků ve stejné oblasti. Nyní si tyto pozemky a výsledky rozebereme a zhodnotíme.

4.1 Cena podle vyhlášky

První se počítaly ceny dle § 29 vyhlášky 3/2008, kde se počítaly administrativní ceny pozemků. Dané pozemky měly hodně podobné podmínky, jejich hlavním rozdílem byl účel využívání pozemků.

Z výsledků jsme se dozvěděli, že první hodnocený pozemek dosahoval hodnoty 45 350 Kč. Pozemek byl z hodnocených největší, proto i tomu odpovídá cena, ale kdyby byl jen o trochu menší, nejvyšší cenu by neměl, protože jeho bonitovaná půdně ekologická jednotka byla druhá nejnižší.

Druhý hodnocený pozemek dosahoval hodnoty 4 820 Kč. Pozemek měl oproti ostatním nejmenší výměru, a jeho bonitovaná půdně ekologická jednotka byla také nejnižší než u ostatních hodnocených pozemků.

Třetí pozemek dosahoval druhé nejvyšší hodnoty, a to 44 510 Kč. Pozemek se výměrou pohyboval mezi ostatními, ale bonitovaná půdně ekologická jednotka byla nejvyšší z hodnocených.

Na těchto pozemcích lze dobře vidět, jak účel a drobné rozdíly mezi jednotlivými pozemky mění bonitovanou půdně ekologickou jednotku, a tím i cenu za 1 m². První a třetí pozemek jsou relativně v blízkosti, ale i tak jsou zde rozdíly jak v půdě, tak ceně. Druhý pozemek je oproti nim vzdálený a v jiné části obce. Na pozemcích lze také vidět, že v obci se nachází více klimatických regionů, což u druhého pozemku znamenalo nižší cenu.

U trvalých travních porostů lze vidět, jak bonita ovlivní cenu za m², jelikož při bonitě 62754 dosahovala cena 3,67 Kč, kdežto při bonitě 74911 dosáhla pouze 1,33 Kč. Půda je u druhého pozemku horší, a proto má i nižší cenu.

Tyto pozemky jsou v dobré lokalitě, proto v případě prodeje pozemků, by bylo nejvhodnější pozemky ze zemědělských převést na stavební, a popřípadě je ještě rozdělit na menší parcely. Nevýhodou těchto parcel se může zdát, že by na nich mohly stát pouze rodinné domky, aby se nenarušil ráz krajiny a celková stávající zástavba.

Zástavba v této lokalitě se skládá z rodinných domků, ke kterým přiléhají různé velké louky a zahrady. Také vzhledem k nedostatku kanalizace a vodovodu v oblasti, by nebylo vhodné zde postavit větší objekt, kterému by tyto sítě chyběly.

4.2 Cena podle výnosové hodnoty

Jako druhý způsob ocenění těchto pozemků byla zvolena výnosová hodnota, kde se zjišťovalo, jaký je výnos z daných pozemků.

Z příjmů z hospodářské činnosti se zjistilo, že na žádném z daných pozemků se nijak nehospodaří. Majitelé nijak nevyužívají dotace na pozemky. Jejich jediný příjem z pozemků pramení v pronájmu.

Na druhou stranu ani výdaje na tyto pozemky nejsou nijak vysoké. Jedná se zde jen o daň z nemovitosti. Jiné výdaje u těchto pozemků nebyly zjištěny.

Jednotlivé výnosy z těchto pozemků se liší pouze v oblasti velikosti pozemku, protože kdyby měly stejný rozměr, podmínky by byly u všech stejné.

Všechny pozemky jsou v pronájmu Valašského ZOD. Toto družstvo má sídlo v obci Zašová, ale skládá se z více farem rozmístěných po okolních obcích. Družstvo se zabývá chovem skotu, především krav, od nichž získává mléko na prodej, dalšími surovinami na prodej jsou hlavně přebytky z jejich plodin, které pěstují na pozemcích. Valašské ZOD část pozemků má ve svém vlastnictví a část má pronajatou.

Nájem od tohoto družstva sice nepatří mezi nejvyšší, mnoha lidem by mohlo připadat, že je to dokonce prodělečné. Pozemky v pronájmu většinou pocházejí od starousedlíků z vesnic. Tyto pozemky ale nelze jinak použít bez zatížení majitele, případně majitelů, starostmi o ně. Poté by tu byl problém s tím, jak by se majitel bez dostatečné techniky o pozemek staral a obhospodařoval jej.

Družstvo má také tu výhodu, že již existuje delší dobu a je zavedené. Z tohoto důvodu je menší možnost zkrachování podniku, s tím souvisí vrácení pozemků zpět majitelům a ztrátu zdroje příjmů, nebo nezaplacení renty včas.

Do nedávna zde ani nebyla jiná možnost na pronájem pozemků. Teprve nyní se objevil další zájemce o pronájem, ale u tohoto zájemce může být obava z neplacení renty včas a v celé výši.

U výnosové metody jsme se podívali na dva typy počítání této metody. První to byla metoda věčné renty, kde se počítala výše renty v nekonečném časovém období. Renta sice nedosahuje velké výše ani se na ní nedá nijak moc vydělat, přesto nejde do mínusu a pozemky se tedy stále vyplatí vlastnit.

U druhé metody se počítalo s dočasnou rentou. Tato doba byla určena na 10 let z důvodu trvání výpovědní lhůty u nyní platných smluv. U této metody lze vidět, že dosahuje skoro stejné výše jako u metody věčné renty.

4.3 Cena podle porovnávací hodnoty

U porovnávací metody jsme si zvolili nejprve vhodný vzorek pozemků do databáze. Pozemky se nacházely v okolních obcích a měly podobné náležitosti. Metoda přímého porovnání byla nejnáročnější ze zvolených metod, protože nebylo jednoduché v blízkém okolí nalézt tyto pozemky. Pozemky nalezené v okolí nevyhovovaly z důvodů, že měly často část zalesněnou náletovým lesem nebo měly jinou překážku. Také nalézt pozemky, které by nebyly příliš malé, nebo velké byl problém.

Jelikož vybrané pozemky k hodnocení měly mezi sebou rozdíly ve výměře, bylo již od začátku jasné, který pozemek dosáhne nejvyšší hodnoty. Ale i přes takové rozdílnosti ceny se pohybují v jedné cenové rovině.

Nejmenší pozemek dle předpokladu stál nejméně, a to 318 464 Kč. Cena u největšího pozemku dosáhla jen zhruba o 100 tisíc korun více, a to 424 227 Kč.

Tento způsob určování hodnot pozemků ukázal, že záleží na mnoha faktorech při vytváření ceny, nejen na výměře.

4.3 Tržní hodnota

Ze získaných hodnot použitých metod jsme nakonec vypočítali cenu tržní. Tato cena by ze všech použitých metod měla být nejobektivnější a určit nejlepší cenu pozemku na trhu.

Tato cena vychází ze všech důležitých faktorů, které se během celé práce objevily při počítání předchozích metod. Zahrnuje v sobě nejen příjmy a výdaje, použité při výnosové metodě, tak i situaci na trhu, díky porovnávací metodě.

Z hodnocených tří pozemků podle tržní ceny, je nejdražší pozemek č. 1, který má největší rozlohu, s cenou 232 284 Kč. Nejlevnějším pozemkem je pozemek č. 2, který je naopak nejmenší dle rozlohy, s cenou 183 218 Kč.

4. 4 Srovnání cen

V této části práce se ještě podíváme na rozdíl cen roku 1996 a 2018 u vybraných pozemků. Nakonec se seznámíme s cenami v celé České republice v jednotlivých krajích.

V roce 1996 byl sestavován znalecký posudek k pozemku č. 1 a č. 3., aby se zjistila cena pro převod majetku do rukou současných majitelů. Během let tyto pozemky prošly mnohým přeměřováním a přečíslováním, proto se v nynější době změnilo lehce i rozměry pozemků.

Pozemek č. 1 se v roce 1996 nacházel ještě na vedlejším katastrálním území, které patřilo větší obci, což se také poté projevilo i na úpravách ceny za 1 m². U tohoto pozemku to ale není jediná změna, měnila se i bonitace. V roce 1996 zde byl kód BPEJ 64710 kdy neupravená cena za 1 m², byla 3,98 Kč. Nyní je cena za 1 m². 3,67 Kč při kódu BPEJ 62754. Cena roku 1996 u pozemku byla 78 266 Kč, kdežto roku 2018 cena vychází jen 45 350 Kč.

Pozemek č. 3 tolika změnami jako předchozí pozemek neprocházel. Z těchto důvodů se cena během let moc nezměnila. V roce 1996 zde byla neupravená cena 3,98 Kč za 1 m². Nyní je cena 4,97 Kč za 1 m². V roce 1996 byla cena 48 306 Kč a

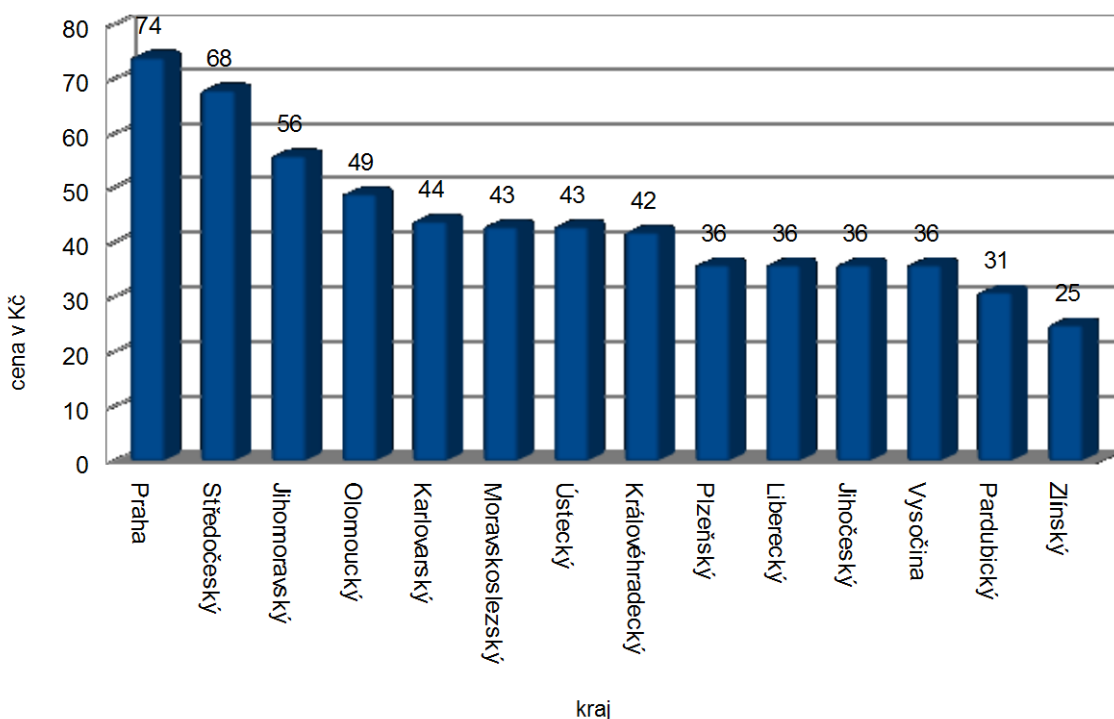
cena roku 2018 je 44 510 Kč.

V této části práce si ukážeme, že ceny za pozemky se liší nejen v jednotlivých krajích, ale i částech krajů.

Na Obr.: 4.1 vidíme graf s vývojem cen v jednotlivých krajích. Lze vidět, že některé kraje jsou bohatší a naopak některé chudší. Uvedené ceny v grafu jsou za 1 m².

Z grafu vyplývá, že v Praze jsou zemědělské pozemky prodávány za nejvyšší cenu. Zatím co Zlínský kraj je na tom nejhůře. V těchto cenách nemusí být obsaženy jen finanční možnosti kupujících, ale cenu může ovlivnit i množství pozemků v dané lokalitě a jejich kvalita. Přece jen v Praze je těchto pozemků méně než ve Zlínském kraji.

Za cenu jakou si v Praze můžeme koupit 1 m², ve Zlínském kraji koupíme zhruba 3 m², což je značný rozdíl.



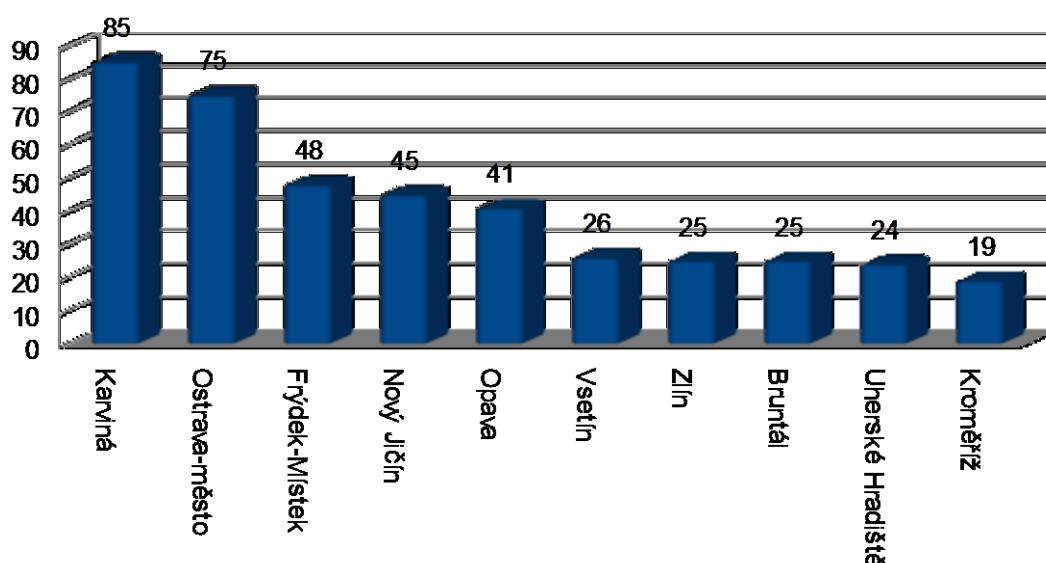
Obr.:4.1 Graf srovnání cen krajů

Na Obr.:4.2 vidíme grafické znázornění vývoje cen ve Zlínském a

Moravskoslezském kraji. Tyto kraje se nacházejí na hranicích se Slovenskem a Polskem. U těchto dvou krajů lze vidět, že krajské město a jeho nejbližší okolí neznámá nejvyšší ceny.

V Moravskoslezském kraji je na tom s cenou nejlépe Karviná s cenou 85 Kč za 1 m². Nejhorší cena pozemků je zde v Bruntálu s 25 Kč za 1 m². Krajské město Ostrava se umístilo na 2. místě ze 75 Kč za 1 m².

Ve Zlínském kraji jsou ceny nižší. Nejvyšší cenu nalezneme ve Vsetíně 26 Kč za 1 m². Nejnižší je v Kroměříži s 19 Kč za 1 m². I tady se krajské město Zlín umístilo na 2. místě s 25 Kč za 1 m².



Obr.:4.2 graf srovnání cen v Moravskoslezském a Zlínském kraji

4. 5 Doporučení

Z práce vyplývá, že ne každý způsob oceňování je vhodný pro zemědělské pozemky. Některé způsoby jsou výhodnější a některé nelze ani moc využít.

Nákladový přístup je pro oceňování zemědělských pozemků, podle mého uvažování, nejméně vhodný. Pozemek nevzniká lidskou činností, je nereprodukovatelný, proto zde nelze měřit náklady na jeho výrobu. Ovšem, že lze tento přístup využít, ale musí se použít reziduální přístup, kde se využívá toho, že nákladová hodnota nemovitostí se počítá jako součet hodnoty pozemku a nákladů na

realizaci na něm stojící stavby. Tímto postupem se spočítá rozdíl mezi nákladovou hodnotou a nákladovou hodnotou stavby. Avšak na zemědělském pozemku typu trvalý travní porost nebo orná půda stavbu nenalezneme, proto není jak odvodit cenu.

Oceňování zemědělských pozemků pomocí administrativní hodnoty je vhodné. Toto oceňování je na výpočet jednoduché a rychlé. Nepotřebuje se moc informací a tyto informace jsou lehce dohledatelné například na stránkách katastrálního úřadu. U tohoto oceňování se musíme řídit jasně danými pravidly a nelze se od nich odchýlit. Tuto metodu upravuje vyhláška, kde je daný postup. Nevýhodou u hodnocení podle vyhlášky je, že má pouze pár specifik, podle nichž se určuje cena. Specifika zahrnují velikost obce, vzdálenost od zástavby, a poté jen snížené zemědělské využití. Pokud by zde bylo více specifik, dala by se přesněji určovat cena.

Také vzdálenost od souvisle zastavěné plochy obce je poněkud špatné hodnotící hledisko. V práci se setkáváme s pozemky, které jsou sice odlehlé, ale i přes polohu nesplňují ani spodní hranici vzdálenosti od zastavěné plochy.

Tato metoda také nezahrnuje do svého hodnocení polohu pozemku vzhledem k přístupové cestě, protože ne každý pozemek je u ní umístěn a některé jsou bez vhodné přístupové cesty.

Zjišťování ceny zemědělských pozemků podle výnosové hodnoty je vhodným způsobem, protože zahrnuje v sobě přímé příjmy a výdaje, spojené s daným pozemkem. Ale ani tato metoda není úplně bez chyb a dalo by se na ni něco změnit. Při zpracovávání práce jsem se zamyslela nad tím, co zde není zahrnuto. V případě, že zemědělec chová zvířata, která potřebují čerstvou trávu nebo seno, a vlastní pozemek, ze kterého ji může brát bez omezení a zadarmo, projeví se to pouze jako výdaj na zpracování trávy, ale nikde nevidíme užitek, který byl tímto způsobem udělán. Tento užitek není vidět, ale v případě oceňování podle výnosové hodnoty by na něj měl majitel pozemku rozhodně myslet, protože i kdyby na pozemku prodělával podle dostupných čísel, může vydělávat na věcech, které s tím souvisí.

V práci jsou zpracovány pouze pozemky v pronájmu a nájemné od nájemce není nijak vysoké, ale i při tomto rozhodování zda pozemek pronajmout nebo ne. Je důležité se podívat na to, že pozemek je využíván a majitel se o něj nemusí starat, a tím vynakládat jak peníze, tak i svůj čas.

U výnosové hodnoty je jednou z vysokých částek u příjmů i dotace, která se majitelům zemědělských pozemků poskytuje z fondů EU a rozpočtů. Mnoho lidí si tento příjem nechává uniknout, tím že o něj vůbec nepožádají nebo si myslí, že na něj nemají nárok.

Tato metoda především ukáže, jestli je výhodné pozemek držet, nebo by bylo výhodnější prodat pozemek.

Další často používanou metodou je porovnávací. Porovnávací metoda je nejčastější využívanou metodou v realitních kancelářích, kde potřebují znát hodnotu pozemku, aby ho prodali.

U této metody hodně záleží na hodnocení daného pozemku hodnotitelem, protože každý má svůj názor na daný pozemek. Metoda může zkoumat mnoho kritérií, jako je výměra, lokalita, dostupnost nebo stav pozemku, a tyto kritéria si každý zvolí sám podle svého uvážení. Volba kritérií, ale není jedinou věcí ovlivňující hodnotu, také výši koeficientů si hodnotitel volí sám, a tím ovlivní i index odlišnosti.

Metoda přímého i nepřímého porovnávání je na rozdíl od ostatních metod zdoluhavější. Pokud se s nimi chce pracovat pravidelněji, osoba si vypracuje již dopředu databáze, čímž značně urychlí výpočet. Jednou z nejdelších částí je hledání podobných pozemků v dané lokalitě.

Jak bylo uvedeno, tato metoda je hojně používána při prodeji pozemků přes realitní kancelář. S touto metodou pracují také znalci či odhadci, aby zjistili co nejrealnější cenu, za kterou lze pozemek prodat či jinak převést do majetku jiné osoby.

Zhodnocení účinnosti jednotlivých metod

Po prozkoumání jednotlivých metod se dá říci, která z nich je nejvhodnější pro oceňování zemědělských pozemků a které se naopak nehodí. Tento problém, kterou metodu zvolit, záleží na mnoha okolnostech.

Jak zde bylo již uvedeno, nejméně vhodnou metodou pro oceňování této problematiky je nákladová metoda. Je spíše využívána pro oceňování nemovitostí, kde se s ní pracuje lépe a má zde i lepší podmínky pro výpočet.

Oceňování administrativní cenou se sice zdá jako nejlepší a nejrychlejší metoda, ale nevyjadřuje moc reálnou prodejní cenu, protože se počítá s úplně nejnižší základní cenou, za jakou lze majetek prodat.

Tato metoda se nejlépe hodí pro oceňování za účelem daňových odvodů, a případně pro určení hodnoty pozemku v případě darování, kde nemusí být částka v takové výši, jako cena podobného pozemku na trhu.

Výnosová metoda není příliš uzpůsobena na určování hodnoty. Tuto metodu můžeme vidět spíše ve smyslu určení, zda majetek je vhodné si ponechat nebo by bylo lepší jej prodat, a tím na něm neprodělavat. U této metody můžeme jasně vidět, jakých příjmů a výdajů dosahujeme na jednotlivých pozemcích. I když pozemek neprodáváme, zjišťujeme co změnit, aby z něj byl větší užitek.

U výnosové metody se jeví jako nejlepší využití před nákupem majetku za účelem zjištění, nakolik bude pozemek výnosný. Pokud by se zjistilo, že pozemek nebude dostatečně výnosný, můžeme se rozhodnout pro jiný.

Porovnávací metoda bude jedna z nejpoužívanějších z důvodu jejího všeobecného využití. Metodu lze použít jak při prodeji pozemku, tak i při zjišťování ceny pro účely soudů nebo pozůstalostních řízení.

Tato metoda má také nejreálnější pohled na trh s pozemky. Metoda z něj přímo vychází. Je jím nejvíce ovlivněna, protože v případě pádu trhu s pozemky jako celku, by to ihned ovlivnilo i cenu oceňovaného pozemku.

Na základě této práce nelze jednoznačně říci, jaká metoda je nejvýhodnější, protože každá má svůj pohled na danou věc. Tyto metody byly z určitých důvodů doporučené pro jednotlivé účely a měly by se jich i držet.

Nikdo by nechtěl, aby se pozemky prodávaly za administrativní cenu a naopak daně se platily z cen tržních, které jsou vyšší.

5 Závěr

Cílem práce bylo seznámení se s tematikou oceňování, a to především zemědělských pozemků.

V práci jsme se nejdříve seznámili s tím, co je to oceňování. Hned u tohoto pojmu jsme se setkali s pojmy cena a hodnota, a jaký je mezi nimi rozdíl. Dále bylo rozlišení, co je to vlastně majetek, že do nemovitostí patří i pozemky. Zkoumáním legislativy se ukázalo, že s touto problematikou souvisí mnoho právních předpisů.

Jednou z nedůležitějších částí v práci bylo seznámení s pojmem pozemky a pak jejich dělení na další skupiny. Také seznámení se s pojmem stavební pozemek bylo důležité.

Seznámení s katastrem nemovitostí bylo zajímavé a poučné, hlavně pro další práci, jelikož ve třetí kapitole se oceňovaly pozemky. Na katastru nemovitostí se nalézaly informace nutné pro další kroky při oceňování a také zde byly přehledně upravené informace o jednotlivých pozemcích. Informace o katastru nemovitostí se hodily však nejen nyní, ale věřím, že s touto institucí a jejich internetovými stránkami by měl být seznámen každý.

Také zjištění, že oceňovat lze mnoha různými způsoby, kdy některé způsoby jsou jednodušší a jiné zase složitější na výpočet bylo velmi poučné a užitečné nejen pro nynější práci, ale i do budoucnosti, kdy se s takovou problematikou oceňování setká snad každý.

Ve třetí kapitole bylo hodně poučné podívat se na to, jak a za jakých podmínek se vybrané zemědělské pozemky oceňují. U těchto pozemků při hodnocení bylo vidět, že i malé změny dokáží ovlivnit výslednou cenu.

Poslední kapitola se zabývala pouze zhodnocením pozemků a daných metod.

Vypracovávání této práce bylo v mnoha ohledech pro mě velice poučné a užitečné. Bylo zde řešeno velké množství problémů, se kterými by si laik neporadil.

Seznam použité literatury

Odborná literatura:

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2009. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

SHAPIRO, Eric F., David MACKMIN a Gary SAMS. *Modern methods of valuation*. 11th ed. London: Routledge, 2013. ISBN 978-0-415-53801-5.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

Elektronické zdroje a ostatní

Zákony a vyhlášky

zákony

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>

Zákon č. 344/1992 Sb. Zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-344>

Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

Vyhlášky

Vyhláška č. 327/1998 Sb. Vyhláška Ministerstva zemědělství, kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1998-327#prilohy>

Vyhláška č. 199/2014 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), dostupný z:

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-199>

Vyhláška č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), dostupný z: <https://zakonyprolidi.cz/cs/2008-3#cast3>

Vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), dostupný z: *Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy: podle stavu k...* Ostrava: Sagit, 1995. ÚZ. ISBN 978-80-7488-139-8.

Internetové stránky

<http://www.pozemkyafarmy.cz/zemedelska-puda.html>

<http://www.obcanskarealitniporadna.cz/chmelnice/>

http://www.vyznam-slova.com/Stavebni_pozemek

<http://www.pozemkyafarmy.cz/zemedelska-puda.html>

<http://www.chciprojektdomu.cz/nastroje/14-stavebni-slovník>

<http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>

<https://www.statnisprava.cz/rstsp/ciselniky.nsf/i/d0124>

<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

<http://www.tomas-dolezal.cz/ocenovani-nemovitosti-podle-ocenovaciho-predpisu-cena-administrativni>

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

<https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>

<http://www.pozemkyafarmy.cz/kalkulacka-bonity.html>

<http://www.szif.cz/cs/>

<https://www.domybytypozemky.cz/>

Seznam zkratk

BPEJ	Bonitovaná půdní ekologických jednotek
KN	Katastr nemovitostí
Kp	koeficient prodejnosti
ZPF	zemědělský půdní fond

Prohlašuji, že

- -jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на ве́домі́, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- -souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 13.7.2018

Alu. Kolářová

jméno a příjmení studenta

Příloha č. 1: Příloha č. 23 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., Úprava základních cen
zemědělských pozemků

Příloha č. 2: Katastrální mapa č. 1

Příloha č. 3: Katastrální mapa č. 2

Příloha č. 4: Katastrální mapa č. 3

Příloha č. 1

Příloha č. 23 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

Úprava základních cen zemědělských pozemků

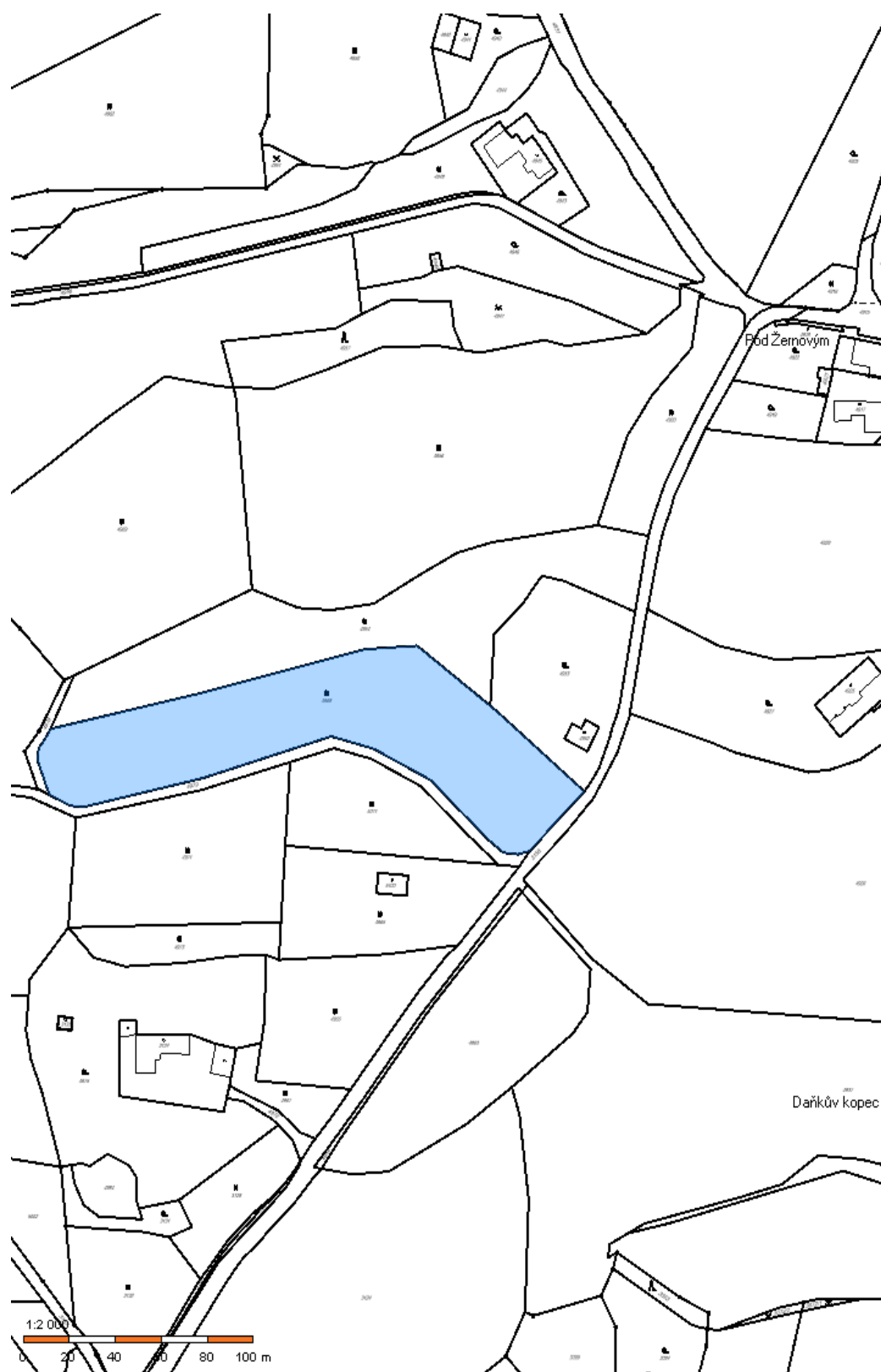
Číslo položky	Důvod úpravy základní ceny zemědělského pozemku	Srážka v %	Přirážka v %
1.	Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:		
1.1	Hlavní město Praha		
1.1.1	- území hlavního města	-	560
1.1.2	- území sousedních obcí	-	280
1.1.3	- katastrální území v okolí do 7 km	-	140
1.2	Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel		
1.2.1	- území obce	-	320
1.2.2	- území sousedních obcí	-	160
1.2.3	- katastrální území v okolí do 5 km	-	80
1.3.	Obce s počtem 100 - 250 tis. obyvatel		
1.3.1	- území obce	-	240
1.3.2	- území sousedních obcí	-	120
1.3.3	- katastrální území v okolí do 4 km	-	60
1.4.	Obce s počtem 50 - 100 tis. obyvatel		
1.4.1	- území obce	-	200
1.4.2	- území sousedních obcí	-	100
1.4.3	- katastrální území v okolí do 3 km	-	50
1.5	Obce s počtem 25 - 50 tis. obyvatel		
1.5.1	- území obce	-	160
1.5.2	- území sousedních obcí	1	80

1.6	Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel		
1.6.1	- území obce	-	120
1.6.2	- území sousedních obcí	-	60
1.7.	Obce s počtem 5-10 tis. obyvatel		
1.7.1	- území obce	-	80
1.7.2	- sousední katastrální území	-	40
1.8	Obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel		
1.8.1	- území obce	-	40
1.8.2	- sousední katastrální území	-	20
2.	Jde-li o pozemky, jejichž vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce je:		
2.1	2-3 km	3	-
2.2	3-4 km	6	-
2.3	4-5 km	10	-
2.4	nad 5 km	15	-

3.	Jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo:	
3.1	- zvýšenou balvanitostí (např. 4 a více výčnělků mateční horniny nad povrch pozemku na 1 ha z.p.) nebo jinými pevnými překážkami (např. šachet kanalizačních sběračů apod.), kromě dále uvedených	až o 15
3.2	- zvýšeným výskytem stožárů elektrovodných zařízení (4 a více sloupů nebo stožárů na 1 ha z.p.)	až o 25
3.3	- potřebou odvodnění	až o 35
3.4	- lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí	až o 30
3.5	- vlivem imisního zatížení při středním znečištění při silném znečištění	až o 15 až o 20

Příloha č. 2

Katastrální mapa pozemku č. 1



Příloha č. 3

Katastrální mapa pozemku č. 2



Příloha č. 4

Katastrální mapa pozemku č. 3

